

Stämmoprotokoll fört vid extra föreningsstämma 2021-01-18 i brf Sadelmakaren2 (org.nr 769611-4391)

Plats: Matsal, Sadelmakarbyn 6

Tid: 2021-01-18 kl 18.30 – 19.30

Närvarande: 6 lägenheter/medlemmar samt 3 lägenheter via fullmakt
Till stämman hade avgivits 18st förtidsröster

§1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseordförande Kim Skaarup

Beslut: Stämman godkände att Magnus Bergström var närvarande

§2. Val av stämмоordförande

Beslut: Stämman beslutade att Magnus Bergström skulle vara stämмоordförande

§3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Anmälan: Stämмоordförande informerade om att Johanna Frings utsetts till protokollförare.

§4. Fastställande av röstlängd

Beslut: Röstlängd fastställdes.

§5. Val av 2 justeringspersoner (tillika rösträknare)

Beslut: Stämman beslutade utse Anders Svensson samt Florin Bele till justeringspersoner.

§6. Godkännande av dagordningen

Informeras om utsänt förslag till dagordning

Beslut: Stämman godkände dagordningen (bil 1).

§7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Informeras om tidpunkt för utsänd kallelse samt publicering på föreningens hemsida.

Beslut: Stämman var stadgeenligt utlyst.

§8. Beslut i av styrelsen till stämman hänskjuten fråga (se bilaga 2)

Styrelsens förslag föredrogs enligt bilaga 2

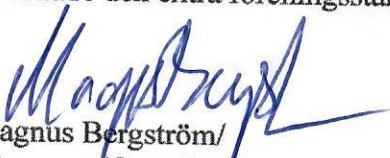
Beslut: Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut (se bilaga 2)

Det skulle antecknas att beslutet var enhälligt.

Det skulle antecknas att paragrafen skall betraktas som omedelbart justerad.

§9. Stämmans avslutande

Magnus Bergström tackade samtliga närvarande för visat intresse samt förklarade den extra föreningsstämman 2021-01-18 för avslutad.


/Magnus Bergström/
Stämмоordförande


/Johanna Frings/
Stämmoprotokollförare

Justeras


/Anders Svensson /

/Florin Bele/



Bil 1

Kallelse till extra föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Sadelmakaren 2 kallas till extra föreningsstämma

Datum: **2021-01-18**

Tid: **kl. 18.30**

Lokal: **Landgången (matsalen), Sadelmakarbyn 6**

Information om poströstning och ombud

Med stöd av lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor samt rådande rekommendationer m h t pandemiläget, har styrelsen beslutat att medlem kan avge sin röst på denna extra föreningsstämma via förtidsröstning (poströstning).

Förtidsröstning sker via avlämnande av bifogad röstsedel i föreningens brevlåda (ingång 7B) senast den 2021-01-18 kl. 16.00 eller via avgivande av röstsedeln till styrelsen den 2021-01-18 kl. 18 vid entrén till stämmolokalen..

Om tidigare avgiven förtidsröst önskas återtas kan detta ske den 2021-01-18 kl. 18 vid entré till stämmolokalen. Om återtagande sker via ombud skall denne uppvisa särskild fullmakt för detta.

Styrelsen har beslutat att ombud för medlem på denna extra föreningsstämma ej behöver uppfylla kriterier enligt föreningens stadgar 18 §, samt att ombud kan företräda flera medlemmar. Ombud skall uppvisa fullmakt för företrädd medlem. Exempel på fullmakt bifogas denna kallelse.

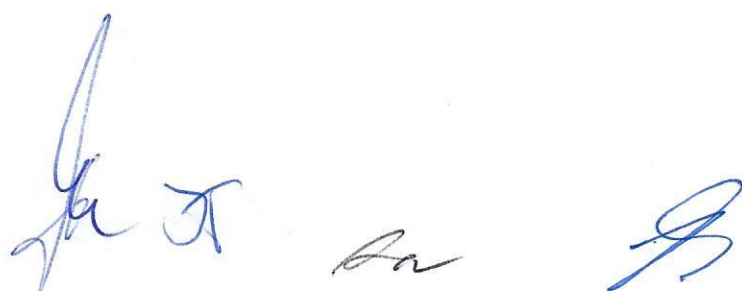
Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
8. Beslut i av styrelsen till stämman hänskjuten fråga (se bilaga 1)
9. Mötets avslutande

Välkomna

2021-01-04

Styrelsen



Bilaga 1 till kallelse extra föreningsstämma brf Sadelmakaren 2 den 2021-01-18

Bakgrund

Föreningens byggnad är uppförd med sk tomträtt på fastigheten Selen 5 i Malmö kommun. Föreningens tomträttsavtal med Malmö kommun gäller i första hand t o m 31/12 2064 med och därefter i 40 års-intervall om ej uppsägning sker av Malmö kommun. Tomträttsavgiften omräknas vart 10:e år. Nästa omräkning sker 2024.

Friköp av mark (Selen 5)

Under en lång tid har styrelsen tittat på möjligheten att köpa loss marken och har nu fått ett erbjudande som är väldigt fördelaktigt, både i tid och pengar. Många bostadsrättsföreningar arbetar för att friköpa sina tomter om de har ekonomisk möjlighet och nu ser vi att Sadelmakaren2 har ekonomisk möjlighet samtidigt som tillfället är rätt.

Malmö Stad planerar att bygga ett nytt område på andra sidan Gottorpsvägen där ett nytt centrum för Bunkeflostrand planeras. Detta kommer med all sannolikhet att höja markpriserna i området. Genom att köpa marken kommer framtida värdeökning gå till föreningen och inte till Malmö Stad.

Som tomträttsinnehavare betalar föreningen fastighetsskatten utan att äga marken. Detta är indirekt en skatt på värdeökningen. Fastighetsskatten har ökat betydande över åren, från 38.000kr år 2010 till 88.000kr år 2020.

Tomträttsavtalet omförhandlas med Malmö Stad 2024. Utifrån Malmö Stads gällande beräkningsmodell kan vi förvänta oss en väsentligt högre tomträttsavgift på kanske 400.000-500.000kr. Styrelsen bedömer att tomträttsavgiften enbart kommer öka i framtiden. Detta kommer ovillkorligt medföra en markant höjning av medlemmarnas avgift. Att friköpa tomten innebär att framtida höjningar av tomträttsavgift uteblir.

Styrelsen anser att erbjudandet från Malmö Stad att köpa marken är till en rimlig prisnivå.

I kombination med det fördelaktiga låneerbjudande vi fått från SBAB är vi övertygade att det är rätt tid att friköpa marken.

Finansiering

Låneerbjudandet från SBAB:

17,6 miljoner inklusive diverse omkostnader.

Preliminär ränta på 120.000kr per år (0,67%) med 3 års räntebindning.

Vi betalar nu 238.000kr per år i tomträttsavgift. Denna kostnad försvinner vid friköpande av tomt.

Med ett lån kommer osäkerheten om det framtida ränteläget, men i takt med amortering, värdeökning och utveckling i samhället i övrigt så uppnås så många fördelar som väger tyngre än ett eventuellt framtida ränteläge.

Vi planerar inga förändringar av månadsavgifterna för den enskilde medlemmen i samband med uppköpet av marken.

Styrelsen förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningen köper fastigheten Selen 5 i Malmö kommun av fastighetsägaren.